

TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN  
VIỆN SAU ĐẠI HỌC



# BÀI TẬP NHÓM

MÔN: TÀI CHÍNH NGÂN HÀNG VÀ SỰ PHÁT TRIỂN

**ĐỀ TÀI:** *Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp tài chính để phát triển thị trường bất động sản ở thành phố Hà Nội.*

Học viên thực hiện:

1. Nguyễn Thị Trang                      *MHV: CH210526.*
2. Trịnh Bá Thùy                            *MHV: CH210514.*
3. Tạ Thanh Tú                                *MHV: CH210533.*

Lớp :      Kinh tế tài chính – ngân hàng K21E

Hà Nội, năm 2013

# MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU</b>	<b>3</b>
<b>CHƯƠNG I- TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>4</b>
<b>1.1 VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ</b>	<b>4</b>
1.1.1 Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển	4
1.1.2 Thị trường BĐS huy động vốn cho đầu tư phát triển	4
1.1.3 Phát triển thị trường BĐS là một cách để khai thác nguồn thu cho NSNN.	4
1.1.4 Thị trường BĐS ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội và nâng cao đời sống nhân dân.	5
1.1.5 Phát triển thị trường BĐS góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, đổi mới quản lý đất đai, quản lý BĐS.	5
<b>1.2 KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BĐS</b>	<b>6</b>
1.2.1 Thị trường BĐS ở Đức.	6
1.2.2 Thị trường BĐS ở Singapore và Trung Quốc	6
1.2.3 Thị trường BĐS ở Australia	7
<b>1.2.4 Rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam</b>	<b>8</b>
<b>CHƯƠNG II- THỰC TRẠNG CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở HÀ NỘI.</b>	<b>10</b>
<b>2.1 KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI.</b>	<b>10</b>
2.1.1 Giai đoạn trước 1993	10
2.1.2 Giai đoạn từ 1993 đến nay	10
<b>2.2 CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CỦA NHÀ NƯỚC TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.</b>	<b>12</b>
2.2.1 Thu tiền sử dụng đất	12
2.2.2 Tiền thuê đất:	12
2.2.3 Lệ phí trước bạ.	13
2.2.4 Thuế chuyển quyền sử dụng đất	14
2.2.5 Chính sách về giá đất	14
2.2.6 Đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất	15
2.2.7 Thuế nhà đất	16
2.2.8 Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất	16
<b>2.3 VẤN ĐỀ VỀ VỐN VÀ HUY ĐỘNG VỐN TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN</b>	<b>17</b>
2.3.1 Huy động vốn từ khách hàng.	17
2.3.2 Huy động từ nguồn vốn vay của các ngân hàng thương mại.	19

<b>2.4 NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC, NHỮNG TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN TỒN TẠI CỦA NHỮNG CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.</b>	<b>20</b>
2.4.1 Những kết quả đạt được	20
2.4.2 Những tồn tại cần khắc phục	20
2.4.3 Những nguyên nhân của những tồn tại	21
<b>CHƯƠNG III- CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP. HÀ NỘI</b>	<b>23</b>
<b>3.1 CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH CỤ THỂ</b>	<b>23</b>
3.1.1 Các chính sách liên quan đến thuế	23
3.1.1.1 Thuế sử dụng đất	23
3.1.1.2 Thuế trước bạ	24
3.1.1.3 Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	24
3.1.2 Giải pháp về chính sách giá cả bất động sản	25
3.1.3 Giải pháp về tài chính và thông tin	25
3.1.3.1 Các chính sách tài chính	25
3.1.3.2 Tuyên truyền các thông tin pháp luật và xây dựng dịch vụ công.	26
<b>3.2 CÁC GIẢI PHÁP KHÁC.</b>	<b>26</b>
3.2.1 Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở	26
3.2.2 Tạo lập và tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản	27
3.2.3 Thành lập các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản	28
3.2.4 Đổi mới và hoàn thiện chính sách tín dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản	29
3.2.5 Đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn chỉnh công tác thiết kế đô thị	30
3.2.6 Giải pháp mang tính dài hạn	32
<b>KẾT LUẬN</b>	<b>33</b>
<b>DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO</b>	<b>34</b>

## PHẦN MỞ ĐẦU

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những thị trường có vị trí, vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân. Phát triển và quản lý hiệu quả thị trường này sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển nền kinh tế, xã hội, tạo khả năng thu hút đa dạng các nguồn vốn đầu tư đóng góp thiết thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hóa hiện đại hóa đất nước. Trong những năm gần đây, cùng với sự tăng trưởng của nền kinh tế, thị trường BDS ra đời và phát triển nhưng cũng đặt ra không ít thách thức cho các nhà quản lý kinh tế nhưng sau hơn 15 năm đổi mới thị trường BDS nước ta còn sơ khai, kém hoàn thiện, do đó không phát huy được nguồn lực to lớn của BDS, đặc biệt không thực hiện được chức năng kênh chuyển hóa chuyển hóa BDS thành tài sản chính để huy động các nguồn lực tài chính để phục vụ cho sự nghiệp kinh tế.

Vì vậy, đề tài: **“Nghiên cứu và đề xuất các giải pháp tài chính để phát triển thị trường bất động sản ở TP Hà Nội”** là cấp thiết để ổn định và phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới.

# CHƯƠNG I TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

## 1.1 VAI TRÒ CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỐI VỚI NỀN KINH TẾ

### 1.1.1 Thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sản xuất phát triển

Trước hết thị trường bất động sản là nơi thực hiện tái sản xuất các yếu tố sản xuất đáp ứng việc phát triển kinh doanh bất động sản, vì chính ở đây xuất hiện các nhu cầu về bất động sản, từ đó xã hội không ngừng phát triển bất động sản. Thị trường bất động sản phát triển còn góp phần tạo điều kiện cho việc bố trí, sắp xếp, phân bổ sản xuất kinh doanh theo quy hoạch và theo định hướng phát triển kinh tế xã hội của mỗi địa phương và ở tầm cả quốc gia. Sau nữa, thị trường bất động sản là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng về bất động sản; tiêu dùng cho sản xuất, kinh doanh, dịch vụ, tiêu dùng cho các hoạt động của đời sống kinh tế – xã hội, cầu nối giữa xây dựng, mua bán, thuê mướn, thế chấp... bất động sản.

### 1.1.2 Thị trường BĐS huy động vốn cho đầu tư phát triển

Trước hết thị trường bất động sản phát triển chính là do yếu tố tăng đầu tư cho tài sản cố định của nền kinh tế quốc dân, sự tăng lên của lượng tài sản cố định này đòi hỏi phải có nguồn vốn đảm bảo. Rõ ràng bản thân sự tăng trưởng của bất động sản trên thị trường đòi hỏi một sự gia tăng đầu tư.

Thứ hai là, việc tăng khối lượng hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường hoặc mở rộng phạm vi các quan hệ giao dịch như mua bán, chuyển nhượng ... do đó làm tăng tốc độ chu chuyển vốn.

Thứ ba là, khi các giao dịch thế chấp bất động sản để vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chẳng những làm nhân đôi giá trị sử dụng của bất động sản mà còn có tác dụng khai thác nguồn vốn nhàn rỗi trong dân cư cho đầu tư phát triển.

Thứ tư là, khi dùng giá trị quyền sử dụng đất để góp vốn liên doanh, nhà nước và doanh nghiệp không phải đầu tư vốn bằng tiền, mà với bất động sản có sẵn dùng làm vốn để gọi vốn đầu tư trong và ngoài nước.

Thứ năm là, nhà nước có thể dùng quỹ đất của mình tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng, mà cuối cùng quỹ đất cũng không hề cạn đi.

### 1.1.3 Phát triển thị trường BĐS là một cách để khai thác nguồn thu cho NSNN.

Thị trường bất động sản phát triển theo cách thứ nhất là tăng khối lượng hàng hóa bất động sản giao dịch trên thị trường là điều kiện cơ bản làm tăng thu cho ngân sách nhà nước.

Thị trường bất động sản phát triển theo cách thứ hai là mở rộng và tăng lượng các quan hệ giao dịch làm cho cùng một khối lượng hàng hóa nhưng qua nhiều lần giao dịch tức là tăng khối lượng hàng hóa luân chuyển, đó cũng là cách làm tăng thu ngân sách nhà nước

#### **1.1.4 Thị trường BĐS ảnh hưởng đến sự ổn định xã hội và nâng cao đời sống nhân dân.**

Thị trường bất động sản, nhất là thị trường đất đai ở bất cứ xã hội nào cũng đều gắn với chính sách đất đai của một quốc gia. Một khi thị trường bất động sản phát triển lành mạnh cũng có nghĩa là chính sách đất đai đó phù hợp, xã hội ổn định. Một khi thị trường bất động sản không hoạt động hoặc hoạt động không lành mạnh: giá cả lên xuống bất thường, người có tiền đầu cơ đất đai, lũng đoạn giá cả... sẽ tác động trực tiếp vào mọi hoạt động xã hội, xáo trộn tư tưởng, sự hoài nghi về chính sách pháp luật... làm cho xã hội thiếu ổn định.

Thị trường bất động sản phát triển thúc đẩy việc áp dụng khoa học, kỹ thuật và công nghệ, nâng cao chất lượng nhà ở cũng như các công trình phục vụ cho các hoạt động trực tiếp của con người, cho nhu cầu văn hóa, thể thao, giao tiếp của cộng đồng.

Thị trường bất động sản phát triển ảnh hưởng vào sự phát triển của thị trường hàng hóa, thị trường vốn... góp phần thúc đẩy sự phát triển chung của thị trường đáp ứng nhu cầu nhiều mặt của đời sống con người.

#### **1.1.5 Phát triển thị trường BĐS góp phần thúc đẩy đổi mới chính sách đất đai, đổi mới quản lý đất đai, quản lý BĐS.**

Thông qua thị trường bất động sản, các giao dịch dân sự về đất đai mới được thực hiện và chính ở thị trường, thông qua thị trường sẽ bộc lộ những điểm không phù hợp trong quản lý đất đai. Vì thế, thông qua thị trường giúp nhà nước đổi mới, bổ sung, hoàn thiện chính sách đất đai và thực hiện đổi mới công tác quản lý đất đai nhằm tạo điều kiện cho các quan hệ đất đai được thực hiện phù hợp với bản chất của quan hệ đất đai là quan hệ kinh tế, quan hệ xã hội được thực hiện chủ yếu thông qua thị trường từ đó mở rộng và phát triển thị trường bất động sản, khắc phục tình trạng của một thị trường không chính thức (thị trường ngầm), khắc phục tình trạng hành chính hóa các quan hệ dân sự về đất đai, khắc phục hiện tượng nhà nước làm thay thị trường.

## **1.2 KINH NGHIỆM CỦA MỘT SỐ NƯỚC VỀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BDS**

### **1.2.1 Thị trường BDS ở Đức .**

Khung pháp lý về thị trường bất động sản ở Đức là vấn đề quan tâm hàng đầu. Ở đây có hai mảng vấn đề: một là, việc tạo khung pháp lý bảo đảm cho việc chuyển đổi bất động sản; hai là, xây dựng khuôn khổ pháp lý theo nguyên tắc thị trường. Nhìn chung xét về lâu dài thì Nước Đức hướng tới tạo dựng một thị trường bất động sản bền vững thông suốt, những can thiệp từ phía Nhà nước sẽ được giảm dần.

Hàng hóa trên thị trường bất động sản ở Đức gồm đất, đất có công trình và quyền thừa kế xây dựng. Để đất có thể giao dịch mua bán được thì trước hết đất đó phải được quy hoạch theo mục đích sử dụng được xác định trong quy hoạch hướng dẫn xây dựng tiếp đến là xác định chủ sở hữu bất động sản. Hiện nay bất động sản thuộc sở hữu Nhà nước được mua bán theo quy định của Luật công thị trường nhà ở, văn phòng đất kinh doanh được thực hiện theo Luật tư.

Việc giao dịch bất động sản trên thị trường bất động sản đều thực hiện thông qua hợp đồng với giá thỏa thuận. Hợp đồng phải qua công chứng như một điều kiện bắt buộc, hợp đồng chỉ kết thúc khi chủ mới được đăng ký vào sổ địa bạ tại tòa án. Để tránh đầu cơ, Nhà nước quy định việc người mua (tổ chức) bất động sản nếu sau đó lại bán bất động sản trong vòng 10 năm kể từ khi trở thành chủ sở hữu, thì người này phải chịu nộp một loại thuế gọi là thuế đầu cơ.

Cũng như các thị trường khác, thị trường bất động sản cũng phải thông thoáng không bị méo mó bởi những can thiệp khác nhau. Tuy nhiên, theo kinh nghiệm của Đức thì vấn đề nhà ở không thể phó mặc hoàn toàn cho thị trường tự do được. Nhà nước vẫn phải có sự can thiệp nhất định thông qua các hình thức như thuế, phí, các quy định chống đầu cơ và các chính sách hỗ trợ nhà ở. Ở Đức, Nhà nước có nhiều chương trình hỗ trợ nhà ở như hỗ trợ sở hữu nhà, hỗ trợ tùy theo thu nhập, hỗ trợ xây dựng căn hộ cho thuê, hỗ trợ tân trang và bảo dưỡng nhà hiện có. Các chương trình hỗ trợ được thực hiện thông qua các hình thức như cho vay ưu đãi, hỗ trợ tiết kiệm xây dựng trợ cấp nhà, cho vay không lãi để cải tạo nhà, trợ cấp nhà ở.

### **1.2.2 Thị trường BDS ở Singapore và Trung Quốc**

Thị trường bất động sản tại Singapore cũng phát triển mạnh với các loại hình kinh doanh bất động sản như cho thuê văn phòng mua bán nhà, cho thuê căn hộ, các dịch vụ môi giới, tư vấn bất động sản ... Trong đó, thị trường cho thuê văn phòng diễn ra sôi động với tốc độ tăng trưởng hàng năm là 6,4% do sự mở rộng của một số đối tượng thuê văn phòng ở các khuôn viên hiện tại cũng như việc di chuyển địa điểm, các

công ty nước ngoài đầu tư vào Singapore ngày càng tăng. Các công ty chuyên về lĩnh vực tài chính, các dịch vụ pháp luật và các ngành công nghệ thông tin (IT) vẫn tiếp tục là các nguồn nhu cầu chính đối với diện tích văn phòng. Thị trường nhà ở, thị trường cho thuê căn hộ, các dịch vụ liên quan đến bất động sản phát triển điều đặn trong những năm qua. Để đạt được những kết quả đó, Nhà nước đã chú trọng công tác lập quy hoạch sử dụng đất, công tác quy hoạch này phân định rõ từng khu vực được phép phát triển những loại bất động sản nào và Nhà nước rất chú trọng đến việc xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng cảnh quang đô thị. Hệ thống chính sách pháp luật về bất động sản được xây dựng đồng bộ, trong đó Nhà nước chú trọng và ưu tiên phát triển mảng thị trường cho thuê bất động sản. Nhà nước quản lý công dân bằng thẻ cư trú. Thẻ cư trú có hai loại là thẻ vàng và thẻ xanh. Căn cứ để cấp thẻ cho công dân là thời gian cư trú và thời gian đóng góp cho nền kinh tế Singapore. Những công dân được cấp thẻ vàng sẽ được thuê nhà với giá rẻ hơn những người được cấp thẻ xanh. Do vậy, chính sách này tạo điều kiện cho việc huy động nguồn lực nhân rồi trong dân cư để phát triển nền kinh tế, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn trong công tác quy hoạch sử dụng đất của Nhà nước.

Thị trường bất động sản ở Trung Quốc: Nền kinh tế Trung Quốc chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường được vài thập kỷ, nhưng nền kinh tế nước này được đánh giá có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất thế giới. Kể từ khi Chính phủ Trung Quốc bãi bỏ việc cấp nhà miễn phí và trợ cấp, thị trường bất động sản Trung Quốc phát triển nhanh chóng, giá nhà đất tăng nhanh trung bình khoảng 5,5%/năm, nguồn vốn đổ vào đầu tư bất động sản hàng năm tăng khoảng 30%, tạo ra nguy cơ phá vỡ quy hoạch chung. Trước nguy cơ đó, Chính phủ Trung Quốc đã nỗ lực xây dựng và ban hành nhiều chính sách, thể chế để hạ nhiệt thị trường bất động sản và họ đã thành công. Trong hệ thống chính sách đó, Trung Quốc chú trọng đến công tác quy hoạch sử dụng đất, phát triển không gian đô thị, các đặc khu kinh tế, phát triển đồng bộ cơ sở hạ tầng... Phát triển các hình thức mua bán, cho thuê bất động sản, trong đó Nhà nước khuyến khích xây dựng căn hộ để cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu cho đại đa số người dân, đồng thời cũng tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong công tác quy hoạch, thu hồi đất sử dụng vào mục đích phát triển kinh tế xã hội.

### **1.2.3 Thị trường BDS ở Australia**

Australia có hệ thống quản lý đất đai và thị trường bất động sản đạt tới trình độ phát triển rất cao. Hiện nay có ba loại sở hữu đất ở Australia là đất tư nhân, đất công cộng sở hữu của người thổ dân. Thị trường bất động sản ở Australia có các giao dịch bất động sản hoàn toàn chính thức. Xấp xỉ 100% các giao dịch đất đai được thực hiện một cách chính thức, nghĩa là có đăng ký tại các cơ quan quản lý đất đai của Nhà nước.



Chính phủ khuyến khích đầu tư vào bất động sản đối với những người mua nhà lần đầu và các chính sách cho vay của các thể chế tài chính bằng cách làm cho các khoản vay để mua nhà trở nên dễ dàng hơn. Hơn nữa, hệ thống thông tin địa chính hiện nay ở Australia đã được số hóa, bao gồm các thông tin về tất cả các mảnh đất tại Australia và để tạo thành một cơ sở dữ liệu quốc gia. Với bộ cơ sở dữ liệu này cho phép cho phép xây dựng bản đồ địa chính thống nhất để tạo điều kiện thuận lợi cho việc quản lý đất đai, tra cứu thông tin, lập quy hoạch và đặc biệt là lập quy hoạch về môi trường.

Vấn đề định giá bất động sản: Bất động sản được định giá nhằm tính thuế bất động sản; là cơ sở cho việc đền bù khi bất động sản được trưng dụng cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng; là cơ sở định ra giá bán đất; là cơ sở cho quyết định đầu tư vào bất động sản. Để đảm bảo tính nhất quán của các bộ dữ liệu định giá, chính phủ đã thiết lập và duy trì một nhóm chuyên gia do các cơ quan lập pháp quản lý. Việc định giá đất rất phức tạp, dựa trên giá bán các bất động sản tương đương, ước tính về giá trị vốn của đất và nhà, không xét tới đồ đạc và các tài sản có thể duy chuyển khác trong ngôi nhà.

#### **1.2.4 Rút ra bài học kinh nghiệm cho Việt Nam**

Từ việc nghiên cứu hai thị trường bất động sản ở Đức, Singapore, Trung Quốc và Australia có thể rút ra một số bài học kinh nghiệm cho thị trường bất động sản ở Việt Nam:

- Phát triển hình thức cho thuê bất động sản

Kinh nghiệm từ các nước trên cho thấy các chính sách Nhà nước ban hành để điều tiết thị trường bất động sản phải đồng bộ, trong đó ưu tiên phát triển bất động sản dùng để cho thuê nhằm từng bước tiến tới một thị trường cho thuê bất động sản là chủ yếu. Mục đích của chính sách này nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đại bộ phận dân cư, tạo điều kiện thuận lợi cho Nhà nước trong công tác quy hoạch, phát triển kinh tế xã hội. Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thị trường bất động sản TP.Hà Nội nói riêng cần phải tham khảo, học tập các nước trên về công tác quy hoạch, định hướng phát triển những bất động sản dùng để cho thuê nhằm thực hiện những mục tiêu phát triển kinh tế – xã hội, xây dựng một đô thị văn minh.

- Loại bỏ những chính sách làm méo mó thị trường

Việt Nam mới chuyển đổi từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang nền kinh tế thị trường, do đó còn một số chính sách về bất động sản không còn phù hợp nữa. Vì vậy Nhà nước cần phải rà soát lại những văn bản pháp luật không còn phù hợp để thay thế bằng những văn bản pháp luật mới phù hợp hơn nhằm khai thông thị trường bất động sản theo định hướng XHCN.

- Cải cách thể chế và luật pháp

Việc quản lý bất động sản (đăng ký bất động sản và địa chính) ở các nước đang phát triển thường được thực hiện bởi các thể chế thiếu năng lực kỹ thuật, quản lý và pháp lý. Các thủ tục hành chính thường phức tạp và không minh bạch. Chi phí điều chỉnh đất đai cao, không có những thông tin tối thiểu về thị trường bất động sản cho các bên quan tâm. Thêm vào đó, các quyền bất động sản được thực thi không công bằng và thường đối xử phân biệt bất lợi với người nghèo. Vì vậy, Nhà nước cần ưu tiên cải cách thể chế và luật pháp để loại bỏ các ràng buộc trên đối với hoạt động của thị trường bất động sản, trong đó nổi lên các vấn đề:

- Thúc đẩy sự tiếp cận với thông tin đất đai qua các cơ quan địa chính, cần phải xây dựng một hệ thống thông tin đất đai minh bạch và dễ tiếp cận là cần thiết, vì thông tin là điều kiện quan trọng cho sự vận hành của thị trường bất động sản.
- Đánh giá và định giá bất động sản. Nhiệm vụ này được giao cho các cơ quan địa chính, cơ quan đăng ký bất động sản và các trung tâm định giá bất động sản. Những thông tin cần thiết cho công việc này (về kích thước, hình thức sở hữu, giá thị trường của bất động sản...) thường xuyên được cập nhật ở các tổ chức này và sẵn sàng cung ứng cho nhu cầu của các bên tham gia thị trường bất động sản.
- Khuyến khích việc đăng ký sở hữu và giao dịch. Một chức năng quan trọng của các thể chế là quy định đơn giản các thủ tục và tăng cường những biện pháp khuyến khích người dân cung cấp thông tin và thực hiện nghĩa vụ đăng ký nhà đất.

## **CHƯƠNG II - THỰC TRẠNG CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở HÀ NỘI.**

### **2.1 KHÁI QUÁT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI HÀ NỘI.**

#### **2.1.1 Giai đoạn trước 1993**

Thực hiện Nghị quyết của Quốc Hội khóa VIII, kỳ họp thứ 9, thông qua ngày 12/08/1991 về việc điều chỉnh địa giới hành chính một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương, chuyển huyện Mê Linh, về tỉnh Vĩnh Phú, chuyển thị xã Sơn Tây và 5 huyện: Hoài Đức, Phúc Thọ, Đan Phượng, Ba Vì, Thạch Thất về tỉnh Hà Tây. Thành phố Hà Nội còn lại 4 quận nội thành và 5 huyện ngoại thành, gồm 84 phường, 12 thị trấn và 128 xã. Tổng diện tích đất tự nhiên là 92.056 ha, trong đó 44.412,5 ha đất nông nghiệp, chiếm 48,24% diện tích đất tự nhiên; đất ở 9.305,1 ha, chiếm 10,1% diện tích đất tự nhiên; đất chuyên dùng là 17.537,7 ha, chiếm 19,05% diện tích đất tự nhiên. Từ năm 1993 trở về trước, công tác quản lý đất đai và nhà ở tại Hà Nội phức tạp và chồng chéo, do nhiều cơ quan cùng quản lý. Sở Quản lý ruộng đất là đơn vị quản lý đất ở các huyện ngoại thành; Sở Nhà đất chủ yếu quản lý nhà và đất có nhà ở khu vực nội thành; Sở Xây dựng và Kiến trúc sư trưởng - nay là Sở Quy hoạch Kiến trúc quản lý đất thuộc các dự án đầu tư phát triển khu đô thị khu công nghiệp, giao, cấp đất cho các tổ chức làm trụ sở cơ quan, sản xuất kinh doanh, xây dựng nhà ở; Sở Nông nghiệp quản lý đất nông nghiệp, lâm nghiệp, mặt nước nuôi trồng thủy sản, quản lý đất của các nông, lâm trường. Vì vậy, hồ sơ về nhà, đất tản mạn, không tập trung một đầu mối, người sử dụng đất thì tự do xây dựng không có phép, không có quy hoạch ... hồ sơ quản lý ban đầu không có hoặc thiếu.

Tuy nhiên, thực trạng qua nhiều năm do không có cơ quan nào được giao cụ thể nên việc quản lý Nhà nước về đất đai bị buông lỏng, tình trạng lấn chiếm đất công, cấp đất trái thẩm quyền, tự chuyển đổi mục đích sử dụng đất diễn ra tràn lan ở nhiều địa phương, cơ quan tổ chức. Cùng với cơn sốt đất năm 1992, trên 90% đất đai bị mua bán trao tay, chuyển nhượng trái phép, vì vậy, các cơ quan chức năng và chính quyền các cấp không quản lý, thống kê và theo dõi được biến động. Những thông tin về bất động sản thường không đầy đủ, thiếu độ tin cậy. Nhìn chung thị trường bất động sản ở Hà Nội thời điểm trước khi có Luật Đất đai năm 1993 còn sơ khai, chủ yếu là mua bán trao tay và sự quản lý của Nhà nước còn lỏng lẻo.

#### **2.1.2 Giai đoạn từ 1993 đến nay**

Từ năm 1993 đến nay thị trường bất động sản ở Hà Nội trải qua ba chu kỳ:

Chu kỳ thứ nhất: 1993-2001. Giai đoạn này chứng kiến sự bùng phát lần thứ nhất của thị trường bất động sản với việc ra đời và đưa vào vận hành Luật Đất đai 1993. Thị trường bất động sản đã tăng mạnh trong những năm 1993-1996. Từ cuối năm 1996, thị trường suy giảm với việc ra đời của Nghị định 18 (sửa đổi bổ sung bởi Nghị định 87) từ 1996 đến cuối năm 2001 dưới sự tác động của siết chặt kỷ cương quản lý đất đai và khủng hoảng tài chính tiền tệ châu Á.

Chu kỳ thứ hai từ 2001-2006 gắn liền với việc ra đời Nghị định 71 và các văn bản tiếp theo và sự lựa chọn là nơi đầu tư thay thế do thế giới biến động sau sự kiện 11 tháng 9 năm 2001. Các doanh nghiệp xây dựng trở thành những doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản thành công Thị trường tăng trong những năm 2001-2004. Thị trường cũng suy giảm trong những năm 2004-2006 với sự ra đời của một loạt văn bản pháp luật như Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật Nhà ở, Nghị định 02 về khu đô thị mới.

Chu kỳ thứ ba từ cuối năm 2007 đến nay gắn liền với việc hội nhập của Việt Nam vào WTO. Việc Việt Nam gia nhập WTO đã tạo ra một xung lực cho thị trường bất động sản thông qua việc nguồn tiền vận hành vào Việt Nam. Thị trường bùng nổ từ nửa cuối năm 2006, đặc biệt là từ tháng 9-12 năm 2007. Giai đoạn này cũng gắn liền với sự ra đời của một loạt văn bản pháp luật như Luật Kinh doanh bất động sản và những văn bản tiếp theo. Vấn đề là năm 2007, một sự bùng nổ nhất thời của dòng tiền đã làm thị trường phát triển mạnh cả về quy mô không gian, cả về giá trị. Năm 2008, dưới tác động của khủng hoảng của nền kinh tế đầu năm, thị trường bất động sản đã điều chỉnh. Đến cuối năm 2008, tác động của khủng hoảng tài chính thế giới có nguồn gốc từ trái phiếu hóa các khoản thế chấp bất động sản dưới chuẩn đã buộc thị trường bất động sản Việt Nam phải điều chỉnh. Năm 2009, dưới ảnh hưởng của gói kích cầu, thị trường bất động sản không những không thu hẹp mà còn mở rộng cục bộ. Năm 2010, vì rất nhiều lý do, thị trường bất động sản tăng trưởng cục bộ, nhất là thị trường bất động sản Hà Nội. Hệ quả là năm 2011, nền kinh tế nói chung thị trường bất động sản nói riêng buộc phải điều chỉnh theo hướng thu hẹp, suy giảm. Hiện nay, tuy chưa rõ ràng nhưng đang có hai xu hướng trái chiều nhau về vốn nước ngoài. Một mặt, có một số luồng vốn nước ngoài vận hành vào để mua lại các dự án bất động sản trong nước (chủ yếu là đang hình thành). Ngược lại, có một số dự án bất động sản (đã hoàn thành) có xu hướng chuyển giao cho các doanh nghiệp trong nước. Hay nói cách khác, có biểu hiện luồng vốn nước ngoài rút khỏi thị trường bất động sản Việt Nam.

Có thể thấy, giai đoạn 2006-2012 thị trường bất động sản phụ thuộc chính vào sự tăng giảm của nguồn tiền từ hệ thống ngân hàng. Hiện nay đã có một số yếu tố liên quan đến tài chính bất động sản đã được hình thành. Vấn đề đặt ra là vậy đã đến lúc thị

trường bất động sản thoát khỏi sự phụ thuộc của hệ thống ngân hàng hay chưa. Phải chăng chu kỳ thứ tư đang manh nha hình thành trong giai đoạn hiện nay.

## **2.2 CÁC CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH CỦA NHÀ NƯỚC TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.**

### **2.2.1 Thu tiền sử dụng đất**

Nhà nước thu tiền sử dụng đất nhằm điều tiết hoạt động sử dụng đất đúng quy hoạch, kế hoạch, hạn chế sự tùy tiện trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đồng thời tăng cường quản lý đối với các hoạt động sử dụng đất trái phép, khuyến khích người sử dụng đất tiết kiệm.

Khung pháp lý làm căn cứ để thu tiền sử dụng đất là Nghị định 198/2004/NĐ-CP và các văn bản hướng dẫn thi hành (Nghị định 198/2004/NĐ-CP thay thế cho Nghị định số 38/CP). Theo Nghị định này, Nhà nước thu tiền sử dụng đất trong các trường hợp sau: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; chuyển mục đích sử dụng đất; chuyển từ thuê đất sang giao đất có thu tiền sử dụng đất; cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đối tượng phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định; xây dựng khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế.

Căn cứ để tính tiền sử dụng đất: diện tích đất sử dụng, giá đất và thời gian sử dụng đất. Tuy nhiên, điểm mấu chốt trong Nghị định 198/2004/NĐ-CP là giá tính thu tiền sử dụng đất và giá tính bồi thường. Theo quy định tại điều 4 Nghị định 198/2004/NĐ-CP thì giá tính thu tiền sử dụng đất là giá đất theo mục đích sử dụng do UBND Thành phố quy định; giá tính tiền bồi thường khi người có đất bị thu hồi cũng là giá đất theo mục đích sử dụng tại thời điểm có quyết định thu hồi đất do UBND Thành phố quy định. Như vậy, nếu trừ chi phí bồi thường vào tiền sử dụng đất theo quy định trên là hoàn toàn hợp lý. Tuy nhiên, quy định về bồi thường còn có các khoản hỗ trợ di chuyển, ổn định đời sống, sản xuất ... đây là khoản chi phí mà người được giao đất phải chịu. Mặt khác, giá đất do UBND Thành phố quy định là rất thấp so với giá thị trường, do đó, việc bồi thường không thể áp dụng theo mức giá này và khả năng các chủ đầu tư linh động hỗ trợ cho người có đất bị thu hồi là thực tế để đẩy nhanh tiến độ dự án, như thế mức chênh lệch giữa giá bồi thường hỗ trợ và tiền sử dụng đất ngày càng lớn. Cho tới thời điểm này, theo kết luận của Thanh tra Chính phủ, trên địa bàn Hà Nội còn tồn đọng 2.234 tỷ đồng tiền sử dụng đất chưa thu được, cho thấy công tác quản lý và hướng dẫn tính tiền sử dụng đất chưa tốt.

### **2.2.2 Tiền thuê đất:**

Chính sách về thu tiền thuê đất được Pháp luật chia làm hai khu vực:

+ Khu vực trong nước: Các tổ chức trong nước khi sử dụng đất vào mục đích sản xuất

kinh doanh mà không phải là sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản, làm muối được các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất đều phải nộp tiền thuê đất theo Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995.

+ Khu vực đầu tư nước ngoài: Các doanh nghiệp liên doanh, doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài và các bên tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh được Nhà nước Việt Nam cho thuê đất, mặt nước, mặt biển để sử dụng thực hiện các dự án đều phải trả tiền thuê đất theo Quyết định số 189/QĐ- BTC ngày 24/11/2000. Giá thuê được tính bằng Dolla Mỹ. Giá thuê tùy thuộc vào vị trí đất ở đô thị hay ở nông thôn, điều kiện cơ sở hạ tầng và ngành nghề kinh doanh. Thành phố Hà Nội dựa vào khung giá do Bộ tài chính ban hành để xác định giá cho thuê cho từng dự án cụ thể.

Pháp luật quy định về tiền thuê đất cũng bộc lộ một số nhược điểm : thứ 1, việc phân biệt chính sách thuê đất đối với các tổ chức trong và ngoài nước gây bất bình đẳng về nghĩa vụ giữa những tổ chức được nhà nước cho thuê đất; thứ 2, giá thuê đất áp dụng cho các tổ chức trong nước thấp hơn giá cho thuê trên thị trường. Vấn đề này sẽ tác động đến việc sử dụng đất lãng phí, không hiệu quả, không khuyến khích việc đưa đất vào sản xuất, khai thác giá trị gia tăng từ đất. Ngoài ra giá thuê đất rẻ còn làm tăng tình trạng cho thuê lại theo giá thị trường nhằm hưởng chênh lệch, gây thất thu ngân sách Nhà nước, đồng thời Nhà nước không quản lý được thực trạng đất công

### **2.2.3 Lệ phí trước bạ.**

Bất động sản là nhà, đất khi đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng với cơ quan nhà nước có thẩm quyền phải nộp lệ phí trước bạ theo Nghị định số 176/1999/NĐ-CP ngày 21/12/1999 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Căn cứ để tính lệ phí trước bạ là giá nhà đất và tỷ lệ thu lệ phí trước bạ:

- Giá trị nhà, đất tính lệ phí trước bạ: Giá tính thuế trước bạ đất thì theo khung giá nhà nước quy định ở mỗi địa phương. Giá tính phí trước bạ nhà là giá thị trường trên mỗi mét vuông diện tích nhà tại thời điểm kê khai trước bạ.
- Đối với nhà, đất khi đăng ký quyền sở hữu và quyền sử dụng phải nộp lệ phí trước bạ là 1%.

Lệ phí trước bạ là lệ phí hành chính nhằm tăng cường quản lý Nhà nước, bảo vệ quyền lợi hợp pháp của người sở hữu, sử dụng tài sản và huy động nguồn thu cho ngân sách Nhà nước. Lệ phí trước bạ tuy đóng góp chiếm tỷ trọng không lớn số với tổng thu ngân sách Thành phố, nhưng nó cũng đóng góp một phần ngân sách để thực hiện các chức năng nhà nước. Tình hình thu lệ phí trước bạ tại TP. Hà Nội qua các năm đầu tăng là do nền kinh Thành phố Hà Nội ngày càng phát triển, tốc độ tăng GDP thành phố tăng đều qua năm và luôn ở mức cao trong cả nước, kéo theo đó hoạt động chuyển

dịch tài sản và đăng ký quyền sở hữu, quyền sử dụng ngày càng tăng

#### **2.2.4 Thuế chuyển quyền sử dụng đất**

Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất được quốc hội thông qua ngày 22/6/1994. Theo luật thuế này, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có quyền sử dụng đất, khi chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật điều phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất. Mục đích sử dụng loại thuế này nhằm tăng cường hoạt động quản lý hoạt động sử dụng đất của người sử dụng đất trong toàn xã hội; Hạn chế việc chuyển mục đích sử dụng đất trái phép (chủ yếu từ nông nghiệp sang phi nông nghiệp); điều tiết thu nhập của những người chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.

Căn cứ tính thuế chuyển quyền sử dụng đất: Diện tích đất chuyển nhượng, giá đất và thuế suất :

- Diện tích đất chuyển nhượng chịu thuế là diện tích thực tế dùng để chuyển nhượng

- Giá đất tính thuế là giá do UBND Thành phố quy định.

- Thuế suất 2% đối với chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp và 4% đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phi nông nghiệp.

Một hạn chế của lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất là hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường bất động sản phải chịu hai khoản thuế là lệ phí trước bạ và thuế chuyển quyền sử dụng đất. Điều này là bất hợp lý bởi vì cùng một hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ người này sang người khác nhưng phải vừa đóng thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vừa phải đóng lệ phí trước bạ. Tỷ lệ thu lệ phí trước bạ là 1% cùng với tỷ lệ thu thuế chuyển quyền sử dụng đối với đất nông nghiệp là 2%, đối với đất phi nông nghiệp là 4%, mức nộp này được xem là khá lớn khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, nó sẽ tạo ra rào cản cho các hoạt động giao dịch hợp pháp trên thị trường Chính vì mức nộp thuế cao như vậy cho nên hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thông qua Nhà nước ngày càng tăng, gây thất thu cho ngân sách Thành phố.

#### **2.2.5 Chính sách về giá đất**

Về chính sách giá đất, ngày 16/11/2004 Chính phủ ban hành Nghị định số 188/2004/NĐ-CP quy định về phương pháp xác định giá đất và khung giá đất các loại, giá đất mới sẽ được công bố hàng năm và trong khung giá đất do Bộ tài chính ban hành. Theo đó, giá đất được xác định phải sát giá trị trường trong điều kiện bình thường, điều này đã loại bỏ được yếu tố biến động giá do đầu cơ, thay đổi quy hoạch, chuyển nhượng trong tình trạng ép buộc.

Ngày 28/12/2012, UBND Thành phố Hà Nội đã ra quyết định số 51/2012/QĐ-UBND về việc ban hành quy định giá các loại đất trên địa bàn thành phố năm 2013 trên địa bàn. Theo đó, giá đất ở tại các quận có giá tối thiểu là 3.456.000 đồng/m<sup>2</sup> (đường vào UBND phường Dương Nội, quận Hà Đông), mức giá tối đa là 81.000.000 đồng/m<sup>2</sup> vẫn được giữ nguyên như năm 2012 (phố Hàng Ngang Hàng Đào, Lý Thái Tổ - quận Hoàn Kiếm). Giá đất ở tại các thị trấn của các huyện và các phường của thị xã Sơn Tây giữ nguyên như bảng giá năm 2012, chỉ bổ sung giá tại các đường phố mới, có giá tối thiểu là 1.584.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 16.700.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất ở khu vực giáp ranh với các quận (thuộc huyện Từ Liêm, Thanh Trì, Gia Lâm, Chương Mỹ, Thanh Oai, Hoài Đức) cơ bản giữ nguyên như bảng giá năm 2012; chỉ bổ sung điều chỉnh giá tại các đường phố mới, có giá tối thiểu là 2.035.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 32.400.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đối với giá đất ở nông thôn tại vị trí ven các trục đường giao thông chính cũng được giữ nguyên như năm 2012, với mức tối thiểu là 433.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 11.250.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất ở khu dân cư nông thôn, đối với các xã có mức giá vượt khung tối đa của Chính phủ đề nghị giữ nguyên bảng giá năm 2012. Đối với các xã còn lại vẫn cho phép được điều chỉnh, đề nghị điều chỉnh tăng giá đất tại một số xã của huyện Ba Vì, Sóc Sơn, Mỹ Đức, Phú Xuyên, Ứng Hòa, Thanh Oai,... cho phù hợp. Sau khi điều chỉnh, giá đất ở khu vực nông thôn có, với mức giá tối thiểu là 350.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối đa là 2.250.000 đồng/m<sup>2</sup>. Đối với giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại các quận có giá tối đa là 47.810.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối thiểu là 2.040.000 đồng/m<sup>2</sup>; Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại thị xã Sơn Tây và thị trấn các huyện có giá tối đa là 16.291.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối thiểu là 525.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn nhưng giáp ranh các quận có giá tối đa là 19.124.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối thiểu là 1.221.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại khu vực nông thôn nhưng nằm ven trục đầu mối giao thông có giá tối đa là 4.860.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối thiểu là 303.000 đồng/m<sup>2</sup>. Giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp khu dân cư nông thôn có giá tối đa là 1.620.000 đồng/m<sup>2</sup>, giá tối thiểu là 245.000 đồng/m<sup>2</sup>.

### **2.2.6 Đền bù thiệt hại khi nhà nước thu hồi đất**

Chính sách bồi thường khi nhà nước thu hồi đất là một chính sách quan trọng tác động đến nhiều mặt của nền kinh tế - xã hội, đặc biệt tác động rất lớn đến thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản thành phố Hà Nội nói riêng. Chính vì vậy, nhà nước thường xuyên chỉnh sửa, ban hành các chính sách bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất cho phù hợp với tình hình thực tế của đất nước. Khung pháp lý quy định cho hoạt động này là Luật đất đai năm 2003, Nghị định 197/2004/NĐ-CP ngày 3/12/2004 và được sửa đổi, bổ sung một số điều trong Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007. Trong các Nghị định này, Nhà nước thu hẹp phạm vi thu hồi đất : Nhà



nước chỉ thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, vào mục đích phát triển kinh tế xã hội. Còn các dự án khác, chủ đầu tư có nhu cầu sử dụng đất tự thỏa thuận với người dân.

Trong thực tế, khi áp dụng những chính sách đền bù vào các dự án bị thu hồi đất vẫn còn nhiều vấn đề chưa phù hợp với diễn biến thực tế của Thành phố Hà Nội. Trong đó vấn đề chưa phù hợp nhất là chính sách giá đền bù về đất. Theo quy định, giá đất dùng để bồi thường phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường và hàng năm UBND Thành phố ban hành bảng giá đất mới, nhưng bảng giá đất này vẫn còn rất thấp so với giá thị trường. Chính giá bồi thường thấp như vậy nên gây ra rất nhiều khó khăn cho công tác đền bù, giải tỏa, rất nhiều dự án bị chậm trễ và có nhiều dự án không triển khai được. Chỉ trong năm 2012 đã có 33 dự án bị đề nghị thu hồi với tổng diện tích gần 50ha do chậm triển khai thi công, hơn nữa thành phố đang cần đất để xây dựng thêm hạ tầng xã hội đang bị quá tải.

Thực tế cho thấy có sự chênh lệch giá quá lớn giữa giá đền bù so với giá thị trường chính điều này gây ra nhiều khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, làm cho nhiều dự án không triển khai được gây khó khăn cho chủ đầu tư dự án. Cụ thể như ở phường Dương Nội, tiền bồi thường cho đất nông nghiệp là 97 triệu/1 sào, tương đương khoảng 270.000/m<sup>2</sup>. Đất sau khi đền bù này, sau khi đầu tư cơ sở hạ tầng thiết yếu được bán với giá từ 40 triệu đồng đến 70 triệu đồng/1m<sup>2</sup>. Chính mức giá đền bù thấp như vậy, nhiều hộ dân không chấp nhận giá đền bù trên nên dự án bị dây dưa kéo dài cho đến nay vẫn chưa triển khai thi công được.

### **2.2.7 Thuế nhà đất**

Thuế nhà, đất là thuế thu đối với nhà và đối với đất ở, đất xây dựng công trình. Trong tình hình hiện nay, tạm thời chưa thu thuế nhà và chưa quy định về thuế nhà. Căn cứ pháp lý là Pháp lệnh thuế nhà, đất được ban hành ngày 31/7/1992 và Pháp lệnh sửa đổi, bổ sung Pháp lệnh thuế nhà, đất ngày 19/5/1994 cùng với các văn bản hướng dẫn thi hành. Mục đích của Pháp lệnh thuế nhà, đất là để tăng cường quản lý Nhà nước đối với việc xây dựng và sử dụng nhà ở, khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng đất tiết kiệm phù hợp với Luật đất đai, động viên sự đóng góp của chủ sở hữu nhà và người sử dụng nhà, đất vào ngân sách Nhà Nước.

### **2.2.8 Thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất**

Đây là một sắc thuế nhằm điều tiết một phần thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất vào ngân sách nhà nước. Căn cứ pháp lý là Nghị định số 164/2003/NĐ-CP và được sửa đổi bổ sung trong Nghị định số 152/2004/NĐ-CP. Theo quy định, khi các tổ chức kinh doanh có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất phải nộp 28% trên thu nhập

ròng từ hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền thuê đất. Nếu tỷ lệ phân thu nhập ròng còn lại so với chi phí đầu tư để có quyền sử dụng đất trên 15% thì phải nộp thuế thu nhập bổ sung theo biểu thuế lũy tiến từng phần. Trong thời gian gần đây, giá cả bất động sản liên tục tăng và ngày càng cách xa khung giá do UBND thành phố Hà Nội quy định, do đó tạo điều kiện cho nhiều tổ chức kinh doanh BĐS thu được siêu lợi nhuận từ hoạt động của mình. Do đó, thuế thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất, quyền thuê đất nhằm điều tiết thu nhập, hạn chế đầu cơ đẩy giá đất tăng gây bất ổn thị trường

Tuy nhiên, sắc thuế này cũng còn nhiều hạn chế như chi điều tiết thu nhập của các tổ chức kinh doanh có thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng QSDĐ, quyền thuê đất. Còn đối với cá nhân thì chưa có văn bản nào hướng dẫn cụ thể về việc nộp thuế thu nhập từ hoạt động này, trong khi đó các giao dịch bất động sản hiện nay chủ yếu là giao dịch giữa những cá nhân với nhau, tình trạng đầu cơ đất gia tăng đẩy giá cả bất động sản liên tục tăng vì vậy thu nhập từ hoạt động này là rất lớn nhưng nhà nước chưa có sắc thuế để điều tiết một phần thu nhập này vào ngân sách, dẫn đến tình trạng đầu cơ đất gia tăng gây bất ổn thị trường. Ngoài ra, sắc thuế này quy định quá nhiều mức thuế gây khó khăn trong công tác tính thuế và hành thu thuế, phương pháp tính còn phức tạp.

## **2.3 VẤN ĐỀ VỀ VỐN VÀ HUY ĐỘNG VỐN TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

### **2.3.1 Huy động vốn từ khách hàng.**

Theo Luật Nhà ở (có hiệu lực từ ngày 1/7/2006) và Nghị định 90/2006/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, chủ đầu tư các dự án kinh doanh bất động sản chỉ được phép huy động vốn của khách hàng, đối tác khi đã hoàn thành hạ tầng dự án (với dự án khu đô thị mới) và hoàn thành móng (với dự án nhà ở riêng lẻ). Quy định này nhằm đảm bảo khả năng tài chính của chủ đầu tư với việc thực thi dự án và bảo vệ khách hàng là người mua bất động sản khỏi nguy cơ bị chiếm dụng vốn. Tuy nhiên, trên thực tế, quy định này đã khiến các chủ đầu tư dự án bất động sản hết sức “đau đầu” khi tìm kiếm nguồn vốn đầu tư xây dựng dự án, bởi mỗi dự án bất động sản quy mô nhỏ cũng lên đến hàng trăm tỷ đồng còn với các dự án trung bình cũng lên đến vài ngàn tỷ đồng. Với các doanh nghiệp của Việt Nam nói chung và Hà Nội nói riêng (đa số ở quy mô nhỏ và vừa), nguồn vốn tự có khó có khả năng đảm bảo yêu cầu này.

Để đối phó với quy định trên, chủ đầu tư các dự án bất động sản đã phải “lách luật” bằng các bản hợp đồng góp vốn, vay vốn của khách hàng, nhà đầu tư mà bản chất là các hợp đồng “bán nhà trên giấy”. Mặc dù từng bị coi là “bất hợp pháp”, nhưng sự tồn tại dai dẳng của các bản hợp đồng góp vốn, vay vốn của khách hàng (mà thực chất

là hợp đồng bán nhà trên giấy) để đầu tư vào các dự án bất động sản đã chứng minh sự “có lý” của cung - cầu của thị trường; rằng khách hàng thì cần nhà ở với mức giá hợp lý, còn chủ đầu tư cần vốn để phát triển các dự án bất động sản.

Nghị định 71/2010/NĐ-CP thay thế Nghị định 90/2006/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở mà Chính phủ vừa ban hành cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở được huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của khách hàng phần nào giải quyết được bất cập trên. Nghị định quy định rõ các hình thức chủ đầu tư được phép huy động vốn để đầu tư xây dựng nhà ở (Điều 9, Chương II). Theo quy định của Nghị định 71/2010/NĐ-CP, chủ đầu tư dự án phát triển khu nhà ở, dự án khu đô thị mới (chủ đầu tư cấp I) có thể huy động vốn đầu tư bằng 5 hình thức. Đó là, chủ đầu tư ký hợp đồng vay vốn của các tổ chức tín dụng, các quỹ đầu tư hoặc phát hành trái phiếu theo quy định của pháp luật để huy động số vốn còn thiếu cho đầu tư xây dựng nhà ở; bên cho vay vốn hoặc bên mua trái phiếu không được quyền ưu tiên mua hoặc ưu tiên đăng ký mua nhà ở; Chủ đầu tư được phép ký hợp đồng góp vốn, hoặc hợp đồng hợp tác đầu tư với chủ đầu tư cấp II nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng kỹ thuật cho chủ đầu tư cấp II; Chủ đầu tư được phép ký hợp đồng, văn bản góp vốn hoặc hợp đồng, văn bản hợp tác đầu tư với tổ chức, cá nhân để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia góp vốn, hoặc bên tham gia hợp tác đầu tư chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu), hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận; Chủ đầu tư được phép ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản để đầu tư xây dựng nhà ở và bên tham gia hợp tác kinh doanh chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu), hoặc được phân chia sản phẩm là nhà ở theo thỏa thuận; trong trường hợp các bên thỏa thuận phân chia sản phẩm là nhà ở; Chủ đầu tư huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo đó Nghị định 71/2010/NĐ-CP là một bước tiến lớn cho các chủ đầu tư dự án bất động sản. Nó là cơ sở để khơi thông nguồn vốn cho hàng loạt các dự án bất động sản đang nằm im chờ vốn trong nhiều năm qua. Tuy nhiên, thực tế thời gian qua cũng cho thấy những nguy cơ rủi ro rất lớn từ các hình thức huy động vốn này như: chất lượng nhà ở kém, thời hạn giao nhà chậm, chủ đầu tư đòi thêm tiền so với mức đã cam kết trong hợp đồng... Đặc biệt, Khoản 3, điều 9, Chương II Nghị định này quy định các chủ đầu tư thứ cấp (ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ đầu tư cấp I) nhận chuyển nhượng của chủ đầu tư cấp I cũng được phép huy động vốn ngay cả khi chưa có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với chủ đầu tư cấp I có thể dẫn đến nguy cơ rủi ro lớn cho thị trường. Đó là các chủ đầu tư (cấp I và cấp II) có thể bí mật chuyển nhượng dự án cho nhà đầu tư khác mà khách hàng không biết, người tiêu

dùng chuyển nhượng vốn góp cho người khác nhưng không được pháp luật thừa nhận...

### **2.3.2 Huy động từ nguồn vốn vay của các ngân hàng thương mại.**

Nguồn vốn vay từ các ngân hàng thương mại là nguồn vốn chủ yếu cho các dự án bất động sản, tuy nhiên kể từ khi Ngân hàng Nhà nước ra chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 01/03/2011 về thực hiện giải pháp tiền tệ và hoạt động ngân hàng nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và bảo đảm an sinh xã hội thì việc huy động vốn từ nguồn này trở nên khó khăn hơn nhiều. Theo quy định của chỉ thị này, tỷ trọng tín dụng cho vay phi sản xuất của từng ngân hàng phải giảm từ từ về mức 22% vào 30.6.2011 và giảm về mức 16% vào 31.12.2011.

Có hai lý do khiến ngân hàng thương mại (NHTM) sẽ tập trung giảm tín dụng cho vay BĐS. Lý do đầu tiên xuất phát từ cách tính hệ số an toàn vốn của các NHTM. Theo thông tư 13, hoạt động cho vay BĐS đang là một trong những hoạt động có hệ số rủi ro cao nhất, lên tới 250% khi tính hệ số an toàn vốn. Điều này khiến cho các NHTM có xu hướng giảm bớt tín dụng từ BĐS để ưu tiên cho vay đối với các lĩnh vực kinh doanh khác có mức độ an toàn hơn và có hệ số rủi ro thấp hơn. Lý do thứ hai là quy định của NHNN về việc tính cả các khoản trái phiếu doanh nghiệp vào dư nợ. Những trái phiếu mà các NHTM phát hành để tài trợ vốn cho các dự án BĐS cũng không nằm ngoài quy định này.

Khi cung tín dụng từ NHTM cho BĐS bị thắt chặt, lãi suất cho vay ra phải tăng cao. Thời điểm đó các chủ đầu tư phải chịu lãi suất cho vay BĐS ở mức từ 20 – 25%. Lãi suất cao khiến cho chủ đầu tư khó có thể huy động được nguồn vốn để hoàn thiện các dự án đang triển khai, bởi dự án BĐS thường kéo dài ít nhất vài ba năm thì mới xong.

Một điểm phổ biến là nhiều dự án BĐS có quy mô hàng ngàn tỉ đồng nhưng doanh nghiệp lại chỉ có vốn điều lệ vài trăm tỉ. Các doanh nghiệp lại thường có nhiều dự án gối đầu khác nhau, nên dòng tiền thu được từ việc bán dự án trước lại đem đi đặt cọc và đấu giá đất ở các dự án sau. Điều này khiến cho doanh nghiệp kinh doanh BĐS luôn có tỷ lệ nợ trên vốn sở hữu ở mức rất cao. Theo số liệu Kiểm toán Nhà nước vào thời điểm cuối 2008 thì hệ số nợ tại tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6 là 30,53 lần; tổng công ty Xây dựng công nghiệp Việt Nam 16,47 lần; tổng công ty Xây dựng Hà Nội 14 lần; tổng công ty Cơ khí xây dựng 7,06 lần... Cho đến hiện tại, những con số này chắc chắn vẫn khó giảm bởi tín dụng cho bất động sản của toàn hệ thống ngân hàng năm 2010 vẫn tăng tới 23,87% so với năm 2009.

Không chỉ chủ đầu tư gặp khó khăn mà giới đầu cơ và người mua cũng gặp tình cảnh tương tự. Lãi suất cao, khiến người mua gặp áp lực huy động vốn khi phải đóng

tiền theo tiến độ hoàn thiện của các căn hộ. Cả nhu cầu của người dân và giới đầu cơ đều sụt giảm khiến cho thị trường BĐS gặp phải tình trạng đóng băng. Tình trạng đó khiến cho không chỉ các doanh nghiệp vừa và nhỏ điêu đứng mà cả các doanh nghiệp lớn gặp rất nhiều khó khăn trong đó có HUD, nhiều dự án bị đình trệ vì thiếu vốn. Trước đó thị trường sôi động chủ yếu do giới đầu cơ làm giá, vậy nên khi thị trường sụt giảm, người dân có nhu cầu thực bỏ tiền ra mua cũng không giúp được thị trường phá băng, ngoài ra tâm lý chờ giá giảm sâu hơn cũng là rào cản ảnh hưởng tới thị trường.

Đến ngày 11/4/2012 ngân hàng Nhà nước đã nói lỏng tín dụng cho bất động sản bằng việc giảm lãi suất cho vay xuống 12%. Tuy nhiên do tình hình kinh tế khó khăn chung vượt quá cầu của người dân nên thị trường vẫn chưa có dấu hiệu khởi sắc.

## **2.4 NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC, NHỮNG TỒN TẠI VÀ NGUYÊN NHÂN TỒN TẠI CỦA NHỮNG CHÍNH SÁCH TÀI CHÍNH ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN.**

### **2.4.1 Những kết quả đạt được**

Trong thời gian qua, cách chính sách tài chính và các kênh huy động vốn đã giúp cho thị trường bất động sản Hà Nội có những bước phát triển đáng kể, thay đổi bộ mặt của thủ đô. Những kết quả đạt được có thể kể đến như sau:

Thứ nhất, thị trường quyền sử dụng đất nhanh chóng hình thành và phát triển trên các lĩnh vực giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi, chuyển nhượng và thế chấp quyền sử dụng đất, góp phần sử dụng có hiệu quả nguồn lực của đất đai (nguồn tư liệu sản xuất đặc biệt), thúc đẩy các ngành cũng như nhiều lĩnh vực của nền kinh tế phát triển như công nghiệp, nông nghiệp, giao thông vận tải, xây dựng dịch vụ, du lịch ...

Thứ hai, lượng vốn đầu tư từ trong và ngoài nước không chỉ giúp phát triển thị trường bất động sản mà còn phát triển các ngành liên quan như vật liệu xây dựng nội thất... góp phần tích cực vào việc kích cầu kinh tế.

Thứ ba, thông qua chính sách thuế liên quan đến thị trường bất động sản, chính quyền Thành phố phần nào nắm được tình hình sử dụng đất đai và các chuyển dịch bất động sản trên thị trường, giảm thiểu tình trạng đầu cơ đất đai, lũng đoạn thị trường, góp phần vào việc sử dụng tiết kiệm và khai thác có hiệu quả nguồn lực tài chính từ tài nguyên đất đai, tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản. Đồng thời, nguồn thu từ hoạt động của thị trường bất động sản giúp cho Thành phố có ngân sách đầu tư cơ sở hạ tầng, phúc lợi xã hội góp phần phát triển kinh tế xã hội, tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản.

### **2.4.2 Những tồn tại cần khắc phục**

Thông qua hoạt động mua bán, cho thuê, thế chấp, quản lý khai thác, huy động

vốn, các chính sách về tài chính cho thị trường bất động sản thành phố Hà Nội bên cạnh những mặt tích cực vẫn còn một số khiếm khuyết tồn tại:

Thứ nhất, các chính sách thuế của Nhà nước liên quan đến thị trường bất động sản chưa giúp được Thành phố trong công tác quản lý, kiểm soát tất cả các giao dịch bất động sản diễn ra trên địa bàn. Chính vì vậy mà giao dịch bất động sản trên thị trường phi chính thức ngày một phát triển, những giao dịch này không thể kiểm soát được do đó gây thất thu thuế cho ngân sách Thành phố.

Thứ hai, các phương pháp tính thuế liên quan đến bất động sản vẫn còn nhiều điểm bất hợp lý như thuế nhà đất lại dựa trên cơ sở thuế nông nghiệp là không phù hợp vì nhà đất có giá trị gấp nhiều lần so với đất nông nghiệp, thêm vào đó với tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh làm cho khả năng sinh lợi của đất ở, nhà ở là rất lớn so với đất nông nghiệp.

Thứ ba, chính sách về giá đất cũng chưa hợp lý. Theo quy định hiện hành, bảng giá đất do các địa phương ban hành phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường. Giá đất quy định thấp hơn rất nhiều lần so với giá thị trường làm cho người dân có đất bị thu hồi không thể tái tạo lại được mảnh đất của mình như trước kia, giá bồi thường đối với đất nông nghiệp còn thấp hơn nhiều trong khi những nhà đầu tư bồi thường với giá rất thấp, nhưng với chính mảnh đất đó khi đầu tư cơ sở hạ tầng ban đầu và chuyển mục đích sử dụng được bán với giá gấp vài chục lần so với chính mảnh đất nông nghiệp ban đầu. Chính vì vậy, các vụ khiếu kiện tập thể về chính sách giá đền bù trong thời gian qua ngày càng gia tăng làm mất lòng tin vào các chính sách của Thành phố của người dân.

Thứ tư, công tác thẩm định cho vay đối với lĩnh vực bất động sản chưa tốt, nhiều đối tượng không có nhu cầu thực mà chỉ vay tiền để lướt sóng kiếm lời gây ra những cơn sốt ảo. Việc thắt chặt tín dụng và coi toàn bộ lĩnh vực bất động sản là ngành sản xuất phi vật chất là không thỏa đáng gây ra hiện tượng đóng băng đối với thị trường bất động sản.

### **2.4.3 Những nguyên nhân của những tồn tại**

Những tồn tại trên thị trường bất động sản Hà Nội trong thời gian qua do các nguyên nhân cụ thể như sau:

Thứ nhất, hệ thống chính sách liên quan đến thị trường bất động sản dù đã được ban hành nhiều nhưng còn khiếm khuyết và thiếu đồng bộ. Nhiều chính sách ban hành mang tính tình thế, thụ động đối phó với các diễn biến phát sinh trên thị trường cho nên nhiều khi thiếu định hướng, chông chéo, khó thực hiện trên thực tế. Thành phố có nhiều cơ quan tham gia quản lý về bất động sản nhưng chưa có cơ quan chịu trách

nhiệm về điều hành thị trường bất động sản.

Thứ hai, các cơ quan quản lý Nhà nước thiếu quan tâm đến công tác quản lý nhà nước đối với thị trường bất động sản. Các cơ quan quản lý Nhà nước của Thành phố mới chỉ chú ý đến yếu tố pháp lý liên quan đến bất động sản mà chưa chú trọng đến bản chất giá trị kinh tế của bất động sản để phát huy tiềm năng của bất động sản trong việc phát triển và quản lý thị trường bất động sản theo đúng quy luật của nền kinh tế thị trường chưa thể hiện được vai trò trong việc chỉ đạo lập và quản lý xây dựng theo quy hoạch, xây dựng kế hoạch sử dụng đất và tổ chức thực hiện các cơ chế khuyến khích bảo đảm hàng hóa bất động sản đáp ứng những yêu cầu thiết yếu cho sản xuất và đời sống nhân dân.

Thứ ba, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà trong thời gian qua còn chậm trễ, làm cho hàng hóa bất động sản thiếu điều kiện pháp lý để lưu thông trên thị trường thêm vào đó thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn rườm rà, qua nhiều khâu, nhiều cơ quan, thời gian kéo dài làm cho người dân ngại lập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đó chính là những nguyên nhân cơ bản dẫn đến giao dịch ngầm và tuột khỏi tầm quản lý của Nhà nước trên thị trường bất động sản.

Thứ tư, chính sách giá cả đất đai mà Thành phố ban hành chưa phù hợp với giá giao dịch thực tế của bất động sản trên thị trường.

Thứ năm, tình hình kinh tế trong nước và thế giới có nhiều biến động khó lường tác động xấu đến kinh tế thành phố Hà Nội nói chung và thị trường bất động sản Hà Nội nói riêng.

## **CHƯƠNG III- CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH ĐỂ PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI TP. HÀ NỘI**

Thị trường bất động sản TP. Hà Nội tuy mới hình thành và phát triển nhưng đã đạt được những kết quả rất đáng khích lệ, đó là kết quả tất yếu theo xu hướng phát triển chung của nền kinh tế. Bên cạnh những mặt tích cực, thị trường bất động sản TP. Hà Nội cũng còn nhiều hạn chế, khiếm khuyết cần phải khắc phục. Trong thời gian tới, TP. Hà Nội cần phải xây dựng và phát triển thị trường bất động sản theo hướng hiện đại và bền vững mà trọng tâm tập trung vào khu đô thị và các vùng quy hoạch phát triển trong tương lai, góp phần hình thành đồng bộ các loại thị trường, nhằm thu hút các nguồn lực để phát triển kinh tế xã hội theo hướng CNH-HĐH và hội nhập kinh tế quốc tế. Vì vậy, mục tiêu cụ thể để phát triển thị trường bất động sản :

- Thu hút các nguồn lực của toàn xã hội nhằm thúc đẩy sự phát triển hàng hóa bất động sản, đặc biệt là bất động sản nhà ở và đất ở. Chủ động điều tiết để ổn định thị trường bất động sản góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế – xã hội và phát triển đô thị văn minh, bền vững
- Huy động các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển bất động sản, tăng cường tính cạnh tranh lành mạnh và khuyến khích các giao dịch chính thức, minh bạch, hạn chế tình trạng giao dịch ngầm và chống đầu cơ trục lợi, kích cầu ảo, gây khan hiếm nhà đất giả tạo.
- Tăng cường hiệu lực quản lý nhà nước trong định hướng, điều tiết vĩ mô và kiểm soát hoạt động của thị trường bảo đảm cho thị trường bất động sản phát triển bền vững, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và thực hiện tốt chính sách xã hội.

Để đạt được những mục tiêu trên, trước hết cần phải có những giải pháp khắc phục những hạn chế liên quan đến bất động sản và thị trường bất động sản, đặc biệt là những giải pháp tài chính cụ thể về bất động sản.

### **3.1 CÁC GIẢI PHÁP TÀI CHÍNH CỤ THỂ**

#### **3.1.1 Các chính sách liên quan đến thuế**

##### ***3.1.1.1 Thuế sử dụng đất***

Đối với thuế nhà đất hiện nay chỉ thu thuế đất nhưng chưa thu thuế nhà, cơ sở tính thuế là dựa trên cơ sở tính thuế sử dụng đất nông nghiệp. Còn thuế sử dụng đất nông nghiệp được tính trên cơ sở hoa lợi sinh ra từ việc sử dụng đất, thuế được tính bằng thóc và quy ra tiền để nộp vào ngân sách. Cả hai loại thuế này suy cho cùng tính theo mục đích sử dụng đất, một bên là thu thuế sử dụng đất vào mục đích sản xuất nông



nghiệp, còn một bên là thu thuế sử dụng đất sử dụng vào mục đích phi nông nghiệp như làm đất làm nhà ở, đất sử dụng để xây dựng công trình để sản xuất kinh doanh, dịch vụ. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được tính như là bội số của thuế sử dụng đất nông nghiệp vì căn cứ tính thuế dựa trên thuế sử dụng đất nông nghiệp. Mặc khác, thuế sử dụng đất nông nghiệp đóng góp vào ngân sách TP. Hà Nội là không đáng kể, mà loại thuế này đánh vào đối tượng là người nông dân trong khi đó đại bộ phận nông dân còn nghèo, do đó loại thuế này sẽ là gánh nặng cho họ. Vì vậy, từ những tồn tại nêu trên, cần phải xây dựng một sắc thuế mới để thay thế hai loại thuế sử dụng đất nông nghiệp và thuế nhà đất. Sắc thuế đó được gọi là thuế sử dụng đất. Sắc thuế mới này được xây dựng với quy định tiến bộ, hợp lý, góp phần làm đơn giản hóa hệ thống thuế hiện hành, đảm bảo thống nhất cho công tác hành thu, bình ổn thị trường, đảm bảo sử dụng đất tiết kiệm và hiệu quả, đảm bảo tính công bằng cho các đối tượng nộp thuế.

### ***3.1.1.2 Thuế trước bạ***

Trong chương hai đã trình bày, việc xác nhận và cấp giấy chứng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở chỉ là công tác hành chính, chỉ mang tính quản lý của nhà nước trong các hoạt động giao dịch trên thị trường bất động sản. Vì vậy, để khắc phục những hạn chế này thì lệ phí trước bạ cần ấn định một số tiền cố định thấp như là loại phí hành chính bình thường khác nhằm tạo điều kiện và khuyến khích các giao dịch bất động sản được thực hiện trên thị trường chính thức, nhằm giúp nhà nước quản lý chặt chẽ thị trường bất động sản, ổn định nguồn thu cho ngân sách. Lệ phí trước bạ được tính bằng 1% trên giá trị chuyển nhượng thực tế là quá cao, bởi vì ngoài lệ phí trước bạ, tổ chức, cá nhân còn phải nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất là 4%, đối với tổ chức còn phải nộp thêm thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất, đối với cá nhân còn phải nộp thuế thu nhập cá nhân. Nên tổng số thuế phải nộp sẽ rất cao, đây chính là một trong những nguyên nhân làm cho giao dịch bất động sản thông qua thị trường phi chính thức phát triển mạnh trong thời gian qua.

### ***3.1.1.3 Thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản***

Xuất phát từ những hạn chế của thị trường bất động sản như đã phân tích trong chương hai, giao dịch ngầm trên thị trường phi chính thức ngày càng tăng xuất hiện hiện tượng đầu cơ đất đai, tạo giá làm lũng đoạn thị trường, nhà nước thì bị thất thu thuế. Hiện nay, có nhiều quan điểm cho rằng cần phải có một sắc thuế để đánh vào các hoạt động đầu cơ trên thị trường bất động sản nhằm hạn chế đến mức thấp nhất hoạt động này và đưa đất đai về đúng giá trị, giá trị sử dụng của nó, góp phần làm lành mạnh hóa thị trường, thúc đẩy hoạt động sản xuất kinh doanh, dịch vụ phát triển.

Hoạt động đầu cơ tồn tại trên nhiều thị trường, tuy nhiên do đặc điểm của bất động sản có tính chất cố định, không di chuyển được, do vậy ở chừng mực nhất định có

thể kiểm soát được hoạt động đầu cơ thông qua chính sách thuế này. Hoạt động đầu cơ trên thị trường bất động sản tác động xấu làm ảnh hưởng đến sự phát triển của thị trường bất động sản và các thị trường có liên quan, đặc biệt là thị trường vốn.

Hoạt động đầu cơ bất động sản đứng dưới góc độ của cá nhân hay tổ chức đó là hoạt động đầu tư bất động sản, họ kỳ vọng trong tương lai giá bất động sản sẽ tăng và đem bán bất động sản đó đi để kiếm lời. Vì vậy, mục đích cuối cùng của hoạt động đầu cơ bất động sản là thu nhập ròng từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, và hiện nay pháp luật không cấm hoạt động này. Do đó, để hạn chế và tiến tới kiểm soát được hoạt động đầu cơ bất động sản, góp phần làm lành mạnh hóa thị trường tạo tính minh bạch cho thị trường bất động sản và điều tiết một phần thu nhập vào ngân sách nhà nước thì giải pháp đưa ra là cần phải đánh thuế thu nhập vào hoạt động chuyển nhượng bất động sản.

### **3.1.2 Giải pháp về chính sách giá cả bất động sản**

Trong thời gian tới, TP. Hà Nội cần phải xây dựng lại bảng giá đất theo đúng tinh thần Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành, là giá đất phải sát với giá thị trường trong điều kiện bình thường nhằm hạn chế đến mức thấp nhất các hoạt động sử dụng lãng phí đất đai, tạo nguồn thu ổn định cho ngân sách Thành phố, ngày càng thu hẹp khoảng cách giữa giá thị trường và giá đất do UBND TP. Hà Nội quy định, giảm các khiếu kiện của người dân liên quan đến tiền bồi thường khi nhà nước thu hồi đất.

Vì vậy, yêu cầu đặt ra cần phải xác định giá đất nhanh chóng, chính xác, hợp lý sát với giá thị trường là vấn đề vô cùng quan trọng trong tình hình hiện nay. Để có thể làm việc này, thì vấn đề đặt ra là TP. Hà Nội cần phải xây dựng một trung tâm lưu trữ toàn bộ các thông số về bất động sản cũng như các giao dịch bất động sản trên thị trường. Hệ thống thông tin này phải công khai, minh bạch, mọi người có thể sử dụng thông tin từ hệ thống này để tham khảo, đối chiếu khi có nhu cầu.

### **3.1.3 Giải pháp về tài chính và thông tin**

#### **3.1.3.1 Các chính sách tài chính**

Đổi mới cơ chế thể chấp tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp, người dân có thể thế chấp BĐS để vay vốn. Đây là giải pháp quan trọng nhằm huy động tiềm năng của BĐS tạo thành nguồn vốn phát triển kinh tế. Ngân hàng nhà nước đề xuất các cơ chế mở rộng khả năng cung cấp nguồn tài chính cho thị trường BĐS từ các ngân hàng và các tổ chức tín dụng để có thể cho vay dài hạn với lãi suất phù hợp. Đặc biệt là cơ chế cho hộ gia đình, cá nhân vay mua nhà trả góp, xây dựng xây dựng nhà cho thuê. Nhà nước cần có chính sách khuyến khích khu vực tư nhân tham gia vào phát triển BĐS nhà

ở bằng các giải pháp như miễn giảm thuế, trợ cấp một phần vốn, trợ giúp kỹ thuật, cho vay vốn với lãi suất ưu đãi. Cho phép áp dụng thuế suất bằng không trong thuế VAT và miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với các doanh nghiệp đầu tư và phát triển BĐS là nhà ở cho các đối tượng hưởng ưu đãi xã hội, người có thu nhập thấp và người nghèo.

Ta có thể xây dựng mối liên kết với Nhà nước – Ngân hàng – Doanh nghiệp – người sử dụng nhà. Trong đó Nhà nước hỗ trợ về chính sách, ngân hàng hỗ trợ về vốn, Doanh nghiệp và người mua giao dịch trả góp Nhà nước sẽ hỗ trợ về lãi suất và bảo lãnh tín dụng Họ có thể xây các chung cư cho người dân thuê nhà trả tiền hàng tháng do Nhà nước quản lý hay bán trả góp vốn lâu dài từ 20-25 năm. Xây dựng các khu chung cư thấp tầng có xuất đầu tư hợp lý nhưng không đầu cơ lũng đoạn nên có biện pháp khống chế ngăn chặn – chẳng hạn đóng băng khu vực nhà ở này bằng cách những người mua nhà này phải ký giao ước không chuyển nhượng trong thời gian dài và các văn bản này phải được bảo đảm bởi sự bảo hộ của cơ quan pháp luật.

### ***3.1.3.2 Tuyên truyền các thông tin pháp luật và xây dựng dịch vụ công.***

Việc một thị trường hoạt động hiệu quả hay không phụ thuộc rất nhiều vào việc thông tin được cung cấp về các nhu cầu và khả năng cung cấp các mặt hàng đó. Trong thời gian vừa qua thị trường nhà ở tại TP Hà Nội hoạt động lộn xộn, thị trường ngầm phát triển mạnh vì phần lớn những người tham gia thị trường đều không có được các thông tin chính xác. Việc xây dựng được một hệ thống thông tin phục vụ cho hoạt động của thị trường sẽ mang lại rất nhiều những lợi ích thiết thực. Phần lớn những người dân tham gia thị trường một cách không chuyên nghiệp đều rất ít hiểu biết về thông tin pháp luật. Việc tuyên truyền các thông tin pháp luật về các chính sách về đất đai và nhà ở của nhà nước cho nhân dân là vô cùng quan trọng, làm cho người dân hiểu rằng việc mua bán đúng theo quy trình sẽ mang lại cho họ lợi ích gì, được đảm bảo về các vấn đề giá cả cũng như một sự an toàn cao về ngôi nhà, mảnh đất mà họ đã mua. Xây dựng một ngân hàng dữ liệu, tổ chức một dịch vụ công cung cấp thông tin cho người dân, khi có nhu cầu về một lô đất hay một căn nhà ở một khu vực nào đó người dân có thể đến trung tâm để mua các thông tin này với một mức chi phí hợp lý, hoặc có những người có nhu cầu bán hoặc cho thuê cũng có thể đến trung tâm để niêm yết. Thông tin là một mặt hàng nếu được cung cấp chính xác thì sẽ hấp dẫn được người mua và là chất xúc tác để đảm bảo cho hoạt động của thị trường BĐS.

## **3.2 CÁC GIẢI PHÁP KHÁC.**

### **3.2.1 Đẩy nhanh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở**

Để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh trước hết phải dựa trên cơ sở của một hệ thống hàng hóa và các quan hệ giao dịch công khai, ổn định, lành mạnh và

hợp pháp. Vì vậy việc tạo lập tính pháp lý cho hàng hóa bất động sản mà trước hết là cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở là vấn đề quan trọng cấp bách hiện nay. Tuy nhiên, công tác cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại TP. Hà Nội vẫn chưa được quan tâm đúng mức, việc này TP. Hà Nội dự kiến hoàn thành vào giữa năm 2006, nhưng đến nay việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà ở vẫn chưa được thực xong, hiện tại còn tồn rất nhiều hồ sơ chưa được cấp giấy chứng nhận.

Vì vậy, để tăng lượng hàng hóa bất động sản trên thị trường bất động sản, tạo tính pháp lý cho bất động sản, hạn chế các giao dịch ngầm không thông qua các cơ quan chức năng, giải pháp trong thời gian tới là :

- Đối với những nhà, đất tuy không có đầy đủ giấy tờ hợp lệ theo quy định hiện hành, nhưng nhà đất đó đã sử dụng ổn định lâu dài, không có tranh chấp, không thuộc diện quy hoạch cần phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.
- TP. Hà Nội cần phải rà soát lại tất cả các khu quy hoạch từ trước tới nay, nếu những khu quy hoạch nào không có tính khả thi, quy hoạch treo, quy hoạch chậm triển khai cần phải xóa ngay quy hoạch để không làm ảnh hưởng lớn đến đời sống của cư dân trong vùng.
- Đối với diện tích đất lấn chiếm, xây dựng nhà không phép trong vùng quy hoạch cần phải kiên quyết giải tỏa. Trong trường hợp không nằm trong khu quy hoạch, không có tranh chấp thì TP. Hà Nội cần phải xem xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở trên cơ sở có xem xét phạt hành chính do xây dựng không phép và truy thu các khoản thuế theo quy định. Trong thời gian tới, cần phải đẩy mạnh công tác thanh kiểm tra để có thể ngăn chặn tình trạng lấn chiếm khu quy hoạch, xây dựng không phép ngay từ đầu để tránh lãng phí chi phí của xã hội.

### **3.2.2 Tạo lập và tăng cung hàng hóa cho thị trường bất động sản**

Đây là giải pháp quan trọng để tăng số lượng hàng hóa bất động sản, tăng chủng loại hàng hóa để đáp ứng cho nhiều dạng đối tượng và áp dụng các phương thức phù hợp với đặc điểm của thị trường bất động sản theo định hướng XHCN của nước ta. Trong các chính sách cần tập trung ở những điểm sau :

- TP. Hà Nội cần phải có chính sách tạo quỹ phát triển nhà ở để chủ động phát triển quỹ nhà ở cho thuê, nhà bán trả góp (sau đây gọi chung là quỹ nhà ở xã hội) để đáp ứng yêu cầu của các đối tượng thuộc diện có thu nhập thấp, các đối tượng chính sách chưa có điều kiện tích lũy để tự tạo lập nhà ở nhưng có điều kiện thuê hoặc mua trả góp. Tại khu vực đô thị, việc phát triển quỹ nhà ở xã hội dạng căn hộ phải được coi trọng. Đây là giải

pháp tạo điều kiện để thực hiện xoá bỏ bao cấp về nhà ở trên cơ sở tạo điều kiện để những đối tượng thu nhập thấp có điều kiện tiếp cận với thị trường bất động sản nhà ở.

- TP. Hà Nội cần chỉ đạo các Sở, Ban, ngành trực thuộc khẩn trương lập quy hoạch phát triển nhà ở, xây dựng công trình phát triển nhà ở, đặc biệt là phát triển quỹ nhà ở xã hội để các đối tượng có thu nhập thấp có nhu cầu cải thiện chỗ ở. Trong quá trình xây dựng và triển khai thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, TP. Hà Nội phải xác định chỉ tiêu nhà ở là một trong những chỉ tiêu quan trọng trong kế hoạch phát triển của địa phương và định kỳ phải kiểm điểm kết quả việc thực hiện.

### **3.2.3 Thành lập các tổ chức tư vấn, môi giới bất động sản**

Một trong những yếu tố quan trọng có tính chất quyết định cho việc hình thành và vận hành thị trường bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản là các tổ chức tư vấn và môi giới, định giá bất động sản, công ty quản lý quỹ đầu tư bất động sản. Các tổ chức tư vấn, môi giới đóng một vai trò duy trì một thị trường bất động sản hiệu quả bởi các tổ chức này không những mang người mua và người bán lại gần với nhau mà họ còn tạo điều kiện cho các giao dịch diễn ra.

Các tổ chức định giá là một công cụ trợ giúp đắc lực của nhà nước trong việc thực thi tính thuế nhà đất cũng như thẩm định lại giá giao dịch bất động sản khi cần thiết để tính thuế chuyển quyền sử dụng đất và là yếu tố thúc đẩy hoạt động của thị trường bất động sản thêm sôi nổi. Trong khi các quy định về cấp bằng và hành nghề định giá, dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản còn nhiều hạn chế.

Luật kinh doanh bất động sản được Quốc hội thông qua ngày 29/6/2006 và có hiệu lực thi hành ngày 1/1/2007, luật này quy định về hoạt động kinh doanh bất động sản, hành nghề kinh doanh bất động sản, quyền và nghĩa vụ của các tổ chức cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản, hoạt động môi giới, tư vấn về bất động sản và hàng loạt những quy định về kinh doanh dịch vụ trên thị trường bất động sản. Như vậy, hoạt động tư vấn, môi giới bất động sản đã có hành lang pháp lý để điều chỉnh cho các hoạt động này. Vì vậy, trong thời tới, TP. Hà Nội cần có những chính sách thích hợp để khuyến khích thành lập các tổ chức môi giới, tư vấn bất động sản để hỗ trợ cho thị trường bất động sản phát triển, thêm vào đó cần phải tổ chức những khoá đào tạo và cấp bằng chuyên nghiệp về thẩm định giá, nghiệp vụ tư vấn môi giới bất động sản.

Thị trường bất động sản sẽ càng phát triển và sôi động hơn với nhiều hình thức đầu tư và nhiều đối tượng tham gia đầu tư. Vì vậy, cần phải đa dạng các loại hình đầu tư vào thị trường này, bên cạnh hình thức đầu tư trực tiếp nên có hình thức đầu tư gián tiếp thông qua các quỹ đầu tư bất động sản (REIT). REIT là một định chế cho phép nhà đầu tư có tiền nhàn rỗi tham gia đầu tư vào lĩnh vực bất động sản dựa trên khả năng kinh nghiệm chuyên môn và uy tín của công ty quản lý đầu tư chuyên nghiệp. REIT

cho phép các nhà đầu tư nhỏ có thể tiếp cận vào các dự án lớn mà không thể tự mình thực hiện được nhưng lại là nơi quy tụ vốn vào những công trình lớn. Đây là hình thức phân tán rủi ro mà vẫn hiệu quả nếu công ty quản lý quỹ hoạt động chuyên nghiệp.

### **3.2.4 Đổi mới và hoàn thiện chính sách tín dụng liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản**

Trong những năm qua, thị trường bất động sản tại TP. Hà Nội có những bước phát triển đáng kể, trong đó có sự đóng góp đáng kể của hệ thống ngân hàng thông qua hình thức hỗ trợ tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản và hỗ trợ vốn cho cá nhân mua bất động sản. Tuy nhiên, khả năng đáp ứng nguồn vốn để cho vay của tổ chức tín dụng đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản còn nhiều hạn chế do nhu cầu vay chủ yếu dùng vốn trung và dài hạn, trong khi nguồn vốn trung và dài hạn chiếm khoảng 30-35% tổng nguồn vốn huy động. Trong khi đó nhu cầu vay vốn là rất lớn, để đáp ứng nhu cầu này, các tổ chức tín dụng chủ yếu cân đối nguồn vốn ngắn hạn để cho vay kinh doanh bất động sản. Như vậy sẽ dẫn đến việc các tổ chức tín dụng không đáp ứng được nhu cầu vay dài hạn của khách hàng nhất là các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, đồng thời cũng dễ gặp phải rủi ro trong thanh khoản, bởi vì chủ yếu sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn. Bên cạnh đó, cơ chế thế chấp bất động sản đã và đang được ban hành và ngày càng thông thoáng, giảm phiền hà cho bên thế chấp và tổ chức tín dụng nhận thế chấp. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực, vẫn còn tồn tại một số khó khăn vướng mắc như pháp luật về đất đai, liên quan đến bất động sản chưa đồng bộ, nhiều quy định chưa phù hợp với thực tế, chưa thống nhất, chưa rõ ràng gây khó khăn cho việc thế chấp; việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn chậm ...

Vì vậy giải pháp trong thời gian tới :

- Hệ thống ngân hàng cần mở rộng quan hệ hợp tác với các tổ chức tài chính quốc tế để thu hút nguồn vốn từ nước ngoài tài trợ cho kinh doanh nhà ở và đầu tư bất động sản khác.
- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng điều chỉnh cơ cấu tín dụng phù hợp với cơ cấu của nền kinh tế, bố trí khối lượng vốn hợp lý cho vay đối với kinh doanh bất động sản, tiếp tục đơn giản hóa thủ tục cho vay, tăng khả năng thẩm định và giám sát vốn cho vay để đảm bảo an toàn, hiệu quả và bền vững hoạt động tín dụng
- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiếp tục cải tiến quy trình và đơn giản hóa thủ tục cho vay để tiết kiệm chi phí, đảm bảo hiệu quả kinh doanh cho tổ chức tín dụng cũng như khách hàng vay.

- Tổ chức việc thống kê, theo dõi, đánh giá thường xuyên về tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản để cảnh báo, chỉ đạo các tổ chức tín dụng các tổ chức tín dụng về cho vay và xử lý các khó khăn vướng mắc.
- Phối hợp với các ngành, địa phương xử lý những khó khăn, vướng mắc liên quan đến hoạt động tín dụng cơ chế thế chấp, thủ tục công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm các hợp đồng thế chấp.

### **3.2.5 Đổi mới công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hoàn chỉnh công tác thiết kế đô thị**

Công tác quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị có vai trò đặc biệt quan trọng, không những giúp cho công tác quản lý cũng như quá trình sử dụng đất đạt hiệu quả cao mà còn tác động tích cực đến hoạt động của thị trường bất động sản. Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, Trung Quốc là một quốc gia chuyển đổi từ nền kinh tế tập sang nền kinh tế thị trường theo định hướng XHCN (năm 1980) như chúng ta, nhưng họ rất nỗ lực để trong việc thay đổi tư duy trong lĩnh vực quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị. Họ đã xây dựng thí điểm thành phố Thẩm Quyến theo hướng “đặc khu kinh tế” áp dụng theo cơ chế thị trường. Thẩm Quyến đã có những chính sách kêu gọi đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực đầu tư xây dựng đô thị, song song đó Thẩm Quyến xây dựng quy hoạch tổng thể, quy hoạch chi tiết không chế, quy hoạch chi tiết tu bổ, thiết kế đô thị ... Trong công tác quy hoạch và thiết kế đô thị, Thẩm Quyến đã xây dựng một bộ khung kết cấu của thành phố, bao gồm : tổ chức giao thông, hình thái kiến trúc, nét đặc sắc của khu vực, quy hoạch khu dân cư, kinh tế, văn hóa ... và coi đó như là tiêu chí để quản lý thành phố. Trong thiết kế đô thị, Thẩm Quyến còn đưa ra những quy định cụ thể từ hình thức kiến trúc, chiều cao công trình, vật liệu, màu sắc, khoảng lùi của công trình ... bằng các bản vẽ, hệ thống văn bản và điều lệ quản lý kèm theo. Những bản thiết kế này là quy định bắt buộc cho chủ đầu tư, đảm bảo được hình thái đô thị theo quy hoạch định sẵn. Kết quả là, sau hai mươi năm, Thẩm Quyến từ một làng chài nhỏ bé nay trở thành một trong những thành phố phát triển hiện đại vào bậc nhất của Trung Quốc.

Từ kinh nghiệm của Trung Quốc, công tác quy hoạch thiết kế đô thị của TP. Hà Nội trong thời gian tới cần phát triển theo hướng :

- Khu nội thành cũ : Trọng tâm của khu vực này là cải tạo, chỉnh trang kết hợp với xây dựng mới. Phát triển kiến trúc mới trên cơ sở kết hợp, giữ gìn, bảo vệ các di sản văn hóa và các công trình kiến trúc có giá trị; tổ chức sắp xếp lại mạng lưới giao thông, hiện đại hóa cơ sở hạ tầng xây dựng mạng lưới các công trình phúc lợi công cộng; xây dựng các trung tâm kinh tế, tài chính; giải tỏa các khu nhà lụp xụp trên kèn rạch và khu

phố; di chuyển các xí nghiệp công nghiệp và các cơ sở gây ô nhiễm môi trường ra ngoài vi.

- Khu nội thành phát triển : Mở rộng và phát triển ở phía Tây – Nam, khai thác quỹ đất kém hiệu quả về nông nghiệp, chi phí đền bù thấp tại khu vực phía Tây thành phố thuộc Huyện Chương Mỹ phát triển khu đô thị mới, dịch vụ công nghiệp nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố, đảm bảo mật độ xây dựng, mật độ cư trú theo quy định.

- Tại các khu đô thị phát triển đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đồng bộ, hiện đại, đặc nền tảng cho sự phát triển đô thị bền vững trong tương lai.

- Khu vực ngoại thành : Trên địa bàn các huyện ngoại thành, xây dựng các khu đô thị mới gắn với các khu công nghiệp tập trung các khu du lịch – nghỉ dưỡng Các khu đô thị và đô thị mới được xây dựng theo hướng hiện đại, có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết hợp giữ gìn di tích, cảnh quan, đảm bảo môi trường sống chất lượng cao; Các khu dân cư nông thôn được quy hoạch, sắp xếp theo hướng tập trung đầu tư các cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu ở, làm việc tốt hơn.

- Các khu công nghiệp tập trung : Cải tạo nâng cấp và sắp xếp lại các khu công nghiệp hiện có và quy hoạch thêm các khu, cụm công nghiệp theo định hướng quy hoạch phát triển công nghiệp TP. Hà Nội.

Những công việc phải làm trong thời tới :

- UBND TP. Hà Nội cần tổ chức thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của từng địa phương, các quy định về thiết kế đô thị trình Chính

phủ phê duyệt. Trên cơ sở quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt, chỉ đạo việc lập và xét duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đến từng địa phương trên địa bàn quản lý.

- Công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị phải phù hợp với quy hoạch chung, đảm bảo phù hợp với tiến trình CNH-HĐH.

- Đối với công tác lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất và thiết kế đô thị cần tổ chức lấy kiến đóng góp của nhân dân. Cơ quan lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tổng hợp, tiếp thu ý kiến đóng góp của nhân dân để hoàn chỉnh dự thảo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Cần phải công bố công khai quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt tại trụ sở làm việc của các cơ quan tài nguyên, UBND Quận huyện, phường xã và trên các phương tiện thông tin đại chúng.

- Có các biện pháp kiểm tra, theo dõi việc thực hiện quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, thiết kế đô thị đã được xét duyệt, kịp thời và kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm



quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất tại địa phương, đồng thời có biện pháp khắc phục có hiệu quả tình trạng quy hoạch treo.

### **3.2.6 Giải pháp mang tính dài hạn**

Tất cả các giải pháp trên nhằm hướng đến mục tiêu phá “băng” thị trường bất động sản, hạn chế giao dịch “ngầm”, ổn định nguồn thu cho ngân sách nhằm từng bước khôi phục và phát triển thị trường bất động sản TP. Hà Nội trong thời gian tới.

Trong dài hạn, giải pháp đề xuất cho thị trường bất động sản TP. Hà Nội cũng như cả nước hướng đến mục tiêu không mua đất, không mua nhà, đất đai thuộc sở hữu toàn dân do nhà nước thống nhất quản lý, nhà thuộc sở hữu nhà nước, tăng cường và phát triển hình thức cho thuê. Ưu điểm của giải pháp này giúp cho nhà nước quản lý thống nhất, kiểm soát và phân bổ tình hình sử dụng đất đai để thực hiện các mục tiêu kinh tế – xã hội. Trong thời gian qua, tình hình thực hiện các dự án gặp rất nhiều khó khăn, khó khăn lớn nhất vẫn là công tác đền bù giải tỏa, tái định cư cho người dân có đất bị thu hồi, trong đó chi phí đền bù chiếm khoảng 60-70% trong tổng chi phí của dự án. Khi thực hiện giải pháp này, vì đất thuộc sở hữu toàn dân còn nhà thuộc sở hữu nhà nước, trên thị trường bất động sản thì hình thức cho thuê là chủ yếu do đó công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều thuận lợi, không bị áp lực bởi chi phí đền bù giải tỏa, tiến độ giải phóng mặt bằng nhanh chóng giúp đẩy nhanh tiến độ của dự án ...

Thêm vào đó giúp nhà nước thực hiện được các mục tiêu xã hội mà nhà nước từ trước tới nay chưa thực hiện được như nhà ở cho người có thu nhập thấp, nhà ở chính sách xã hội, nhà tái định cư ...

Khi thực hiện giải pháp không mua đất, không mua nhà, tiến tới hình thức cho thuê bất động sản sẽ tạo ra một lượng vốn nhàn rỗi rất lớn trong dân cư, cần phải huy động nguồn vốn nhàn rỗi này để tái đầu tư, góp phần giải quyết sự thiếu hụt vốn cho nền kinh tế.

Ngoài ra nhà nước cũng nên tiến tới cấp thẻ cư trú cho công dân với nhiều hình thức ưu đãi về tiền thuê nhà, sử dụng các tiện ích công cộng ... Việc cấp thẻ này căn cứ vào thời gian cư trú, sự đóng góp của công dân cho xã hội, thu nhập ...

## KẾT LUẬN

Thị trường bất động sản tại TP. Hà Nội đang trong giai đoạn hình thành và phát triển theo cơ chế thị trường. Do đó, các chính sách tài chính để điều tiết thị trường này còn đang trong giai đoạn hình thành, tuy có nhiều tác động tích cực, song cũng không tránh khỏi những hạn chế, khiếm khuyết cần khắc phục. Vì vậy, luận văn đã nghiên cứu cơ sở lý luận và phân tích thực trạng của thị trường bất động sản cũng như các chính sách tài chính chủ yếu tác động đến thị trường bất động sản tại TP. Hà Nội, luận văn đã chỉ ra được những mặt tồn tại của các chính sách tài chính đang áp dụng từ đó đưa ra các giải pháp định hướng để sửa đổi, bổ sung và ban hành các chính sách tài chính cũng như các chính sách khác có liên quan phù hợp hơn nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản tại TP. Hà Nội phát triển.

Hiện nay cấp độ phát triển của thị trường bất động sản tại TP. Hà Nội vẫn còn thấp, cho nên trước mắt luận văn kiến nghị Nhà nước tiến hành sửa đổi, bổ sung các chính sách tài chính liên quan đến bất động sản, thị trường bất động sản cũng như ban hành các chính sách mới cho phù hợp hơn với tình hình phát triển thị trường bất động sản hiện nay cũng như mục tiêu phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới. Các nhóm giải pháp mà luận văn kiến nghị gồm : Nhóm giải pháp về chính sách thuế : thuế sử dụng đất, thuế trước bạ, thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản; giải pháp về chính sách giá cả bất động sản; giải pháp thu tài chính liên quan đến bất động sản; và nhóm các giải pháp khác. Trên cơ sở các nhóm giải pháp đã đề nghị ở trên, luận văn đã đưa ra định hướng để khắc phục những tồn tại của thị trường bất động sản để tạo tiền đề cho sự phát triển thị trường bất động TP. Hà Nội ổn định, bền vững theo hướng văn minh, hiện đại trong tương lai.

## DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Bộ xây dựng (2004), Đề án phát triển thị trường bất động sản, Hà Nội.
2. Nhà xuất bản chính trị quốc gia (2006), Chính sách thu hút đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam, Hà Nội.
3. Lê Xuân Bá (2003), Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản trong công cuộc đổi mới ở Việt Nam, Nhà xuất bản khoa học và kỹ thuật, Hà Nội.
4. Luật dân sự năm 2005 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
5. Luật đất đai năm 1993 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
6. Luật đất đai năm 2003 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
7. Luật kinh doanh bất động sản 2006 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
8. Luật nhà ở năm 2005 của Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
9. Nghị định số 176/1999/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Lệ phí trước bạ.
10. Nghị định số 19/2000/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quy định chi tiết thi hành Luật thuế chuyển quyền sử dụng đất.
11. Nghị định số 164/2003/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp.
12. Nghị định số 74/CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quy định chi tiết thi hành Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp.
13. Nghị định số 94/CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quy định chi tiết thi Pháp lệnh thuế nhà đất.
14. Nghị định số 38/2000/NĐ-CP của Chính phủ Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quy định thu tiền sử dụng đất.
15. Quyết định số 1357/TC/QĐ/TCT của Bộ trưởng Bộ tài chính về quy định khung giá cho thuê đất đối với các tổ chức trong nước được Nhà nước cho thuê đất
16. Quyết định số 189/2000/QĐ-BTC của Bộ trưởng Bộ tài chính về ban hành quy định về tiền thuê đất, mặt nước, mặt biển áp dụng đối với các hình thức đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.